



## Te un morceau de partie commune

-----  
Par dumon2022

bonjour

Un copropriétaire possède la jouissance sur une partie commune il désire construire sur cette partie commune dont il a jouissance exclusive.

En tant que copropriétaire puis-je lors de l'assemblée générale où il va demander qu'on lui cède cette parcelle demander d'être acquéreur moi aussi

Que peut-il se passer quels sont les droits merci

-----  
Par AGeorges

Bonsoir Dumon,

1. Un copropriétaire ne peut pas construire sur une partie commune à jouissance exclusive.
2. Un titulaire de jouissance exclusive peut procéder à des aménagements non définitifs a condition d'être autorisé par l'AG.
3. La possession d'une jouissance exclusive est éternelle sauf abandon par son bénéficiaire.
4. Une partie commune à jouissance exclusive ne constitue pas un lot de copropriété (il y a des exceptions), usuellement elle n'est pas définie comme telle dans le règlement de copropriété. Elle ne peut donc pas être vendue.
5. Transformer une partie commune à jouissance exclusive en lot de copropriété mis en vente (et en concurrence d'achat donc) impose de nombreuses étapes, y compris l'abandon de la jouissance exclusive une modification des tantièmes. Ce sera fort difficile à obtenir.

-----  
Par yapasdequoi

Vous devriez relire toutes les réponses données au sujet de ce projet de construction sur parties communes.

Et si ceci ne vous suffit pas, consultez un avocat spécialiste de la copropriété.

Parce que vous n'aurez pas plus de solutions en répétant x fois la même question sur le forum.

-----  
Par dumon2022

La question n'est pas la même ici il est question de se porter acquéreur donc d'avoir deux copropriétaires qui souhaitent acheter en même temps le même lot bonne journée

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Dans la première discussion ouverte le 8 septembre, vous parliez d'une autorisation de construire. En ce cas, il s'agit pour le copropriétaire demandeur d'acquérir un droit de construire et de créer un nouveau lot de copropriété.

Maintenant vous parlez de l'aliénation d'une parcelle de terrain. C'est différent. Il s'agirait alors de détacher un terrain de la copropriété dont le périmètre se trouverait réduit et la nouvelle construction ne ferait pas partie de la copropriété.

Dans cette hypothèse, vous pouvez très bien faire présenter une offre ce qui ouvrira une enchère.

Mais pourriez-vous reproduire mot à mot la demande du copropriétaire afin qu'on sache exactement de quoi il est question ?

-----  
Par dumon2022

Projet de construction sur la parcelle du fond

-----  
Par yapasdequoi

Ce texte est largement insuffisant.  
Il ne dit pas qu'il veut acheter une parcelle.  
Il doit aussi fournir les plans et le détail du projet.

-----  
Par dumon2022

Merci

-----  
Par Nihilscio

On reste dans le flou. Vos propos sont contradictoires. Si vous voulez une réponse pertinente reproduisez mot à mot ce qu'un copropriétaire demande à la copropriété.

Détachement d'une parcelle de la copropriété ou construction d'un nouveau lot sur la copropriété ? Ce n'est pas du tout la même chose.

Je reviens sur ma réponse précédente : "Dans cette hypothèse, vous pouvez très bien faire présenter une offre ce qui ouvrira une enchère." Sauf que celui qui souhaite " acheter " a un droit de jouissance exclusive qu'il ne voudra pas abandonner, gratuitement tout au moins. Donc non, vous ne pouvez pas simplement présenter une offre concurrente à l'assemblée.

-----  
Par AGeorges

Bonjour Dumon,

Je reprends une partie de ma liste en la qualifiant un peu plus

1. Sur la demande de construire sur une partie commune en jouissance exclusive, voir la jurisprudence ci-dessous qui semble ne pas avoir été contredite depuis :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000007015950]https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000007015950[/url]

Ce que j'en ai compris, c'est qu'une demande de démolition d'une construction effectuée sur une partie commune, laquelle a été rejetée par une Cour d'Appel, n'a pas été considérée comme illégale par la Cour de Cassation. La prescription invoquée a été rejetée, une autorisation postérieure votée par l'AG a également été rejetée. La base est que le Règlement de Copropriété ne permet pas de construire sur une simple jouissance exclusive.

Il s'en déduirait que si la demande consiste à demander une autorisation de construire sur la base d'une partie commune à jouissance privative, l'AG ne peut autoriser un tel projet. En plus, dans ce contexte, vous ne pouvez pas non plus proposer un projet de construction différent sur une partie commune à usage exclusif attaché à un lot privatif qui n'est pas le votre.

2. Il faudrait donc, pour qu'une action de ce type soit possible, comme je l'ai indiqué en fin de mon premier message, que certaines étapes soient franchies avant.

2a. Une jouissance exclusive, attachée à un lot, est perpétuelle, sauf renoncement du bénéficiaire. Ceci serait la conséquence de l'article 71 du décret n° 55.1350 du 14 octobre 1955. Donc, sous cette contrainte, l'AG ne peut décider de transformer cette partie commune en lot sans que le bénéficiaire n'ait renoncé à son droit d'usage. Il est pour moi un peu contradictoire qu'un droit attaché à un lot puisse être abandonné par la personne qui en bénéficie à un moment donné, mais je ne sais en dire plus.

Si le propriétaire en question n'est pas stupide, il va vite savoir que s'il abandonne son droit, il va se trouver placé en situation de concurrence pour l'acquisition du lot. Il y a donc fort peu de chance qu'il renonce.

2b. Si jamais il le faisait, je ne vois rien qui empêcherait ensuite l'AG de lotir cette partie commune, d'en faire un bien du Syndicat, puis de vendre le lot ensuite. Evidemment, cela impliquerait toutes les démarches d'usage, modification de l'EDD, du règlement de Copropriété, des tantièmes, etc.

Et tout cela pourrait déplaire à suffisamment de votants pour ne pas 'passer' en AG.

2c. Si tout cela arrivait tout de même à se faire, alors, et seulement alors, à la dernière étape (mise en vente), vous pourriez vous porter candidat à l'achat, via une proposition à l'AG d'acheter le lot privatif appartenant au Syndicat.

-----  
Par Nihilscio

Pour faire compliqué quand on peut faire simple ?

Un copropriétaire a un droit de jouissance privative sur une partie du sol.

Il voudrait construire sur cette partie du sol.

A moins que le projet ne dénature la copropriété (incompatible avec la destination de l'immeuble), ou n'attente aux droits d'autres copropriétaires en leur imposant un trouble anormal, c'est parfaitement possible.

Le droit de construire sur une partie commune, y compris sur les parties communes à jouissance privative, est un droit accessoire aux parties communes : article 3 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965.

L'assemblée générale peut décider la cession de ce droit. C'est une aliénation qui se vote à la double majorité de l'article 26.

Le lot initial comprenant la jouissance privative d'une partie du sol sera profondément modifié par la construction. Sa valeur relative par rapport aux autres lots est modifiée et il faut redéfinir la répartition de la propriété commune : article 5. Cette redéfinition se fait par la suppression du lot initial comprenant la jouissance privative et la création d'un ou deux nouveaux lots dont les quotes-parts de parties communes et les quotes-parts de charges communes sont à déterminer. En pratique cela se fait sur une expertise confiée à un géomètre-expert qui est ratifiée par l'assemblée générale à la double majorité de l'article 26.

L'assemblée générale prendra trois résolutions consécutives interdépendantes :

- cession du droit de construire,
- approbation des caractéristiques essentielles du projet de construction,
- Fixation des quotes-parts de parties communes et de charges communes des nouveaux lots à créer.

La cession du droit de construire n'est pas forcément gratuite

Une jouissance exclusive, attachée à un lot, est perpétuelle, sauf renoncement du bénéficiaire. Ceci serait la conséquence de l'article 71 du décret n° 55.1350 du 14 octobre 1955.

Le décret portant sur la publicité foncière ne régit pas le droit de propriété. La jouissance privative d'une partie commune n'est qu'une forme de démembrement du droit de propriété. Toutes les formes de démembrement, même celles qui ne sont pas prévues dans le code civil, peuvent résulter de dispositions contractuelles, en l'espèce les clauses du règlement de copropriété.

-----  
Par AGeorges

Bonjour,

Un copropriétaire a un droit de jouissance privative sur une partie du sol.

Il voudrait construire sur cette partie du sol.

A moins que le projet ne dénature la copropriété (incompatible avec la destination de l'immeuble), ou n'attente aux droits d'autres copropriétaires en leur imposant un trouble anormal, c'est parfaitement possible.

Disons plutôt que ce n'est pas impossible. Mais que si la construction est autorisée par l'AG, vu que la partie du sol concernée est une partie commune, dont le propriétaire est le Syndicat, la construction réalisée deviendra automatiquement un bien du Syndicat.

Il y aura enrichissement du Syndicat, et celui à qui la jouissance exclusive donne le droit de jouir de cette nouvelle construction, devenue partie commune dès sa réalisation, verra le nombre de tantièmes attaché à sa jouissance exclusive augmenter. Ce qui devra se traduire par une modification du RdC (EDD et distribution des tantièmes).

Le droit de construire seul ne peut pas transformer un droit d'usage en un droit de propriété.

De plus, dans tous les cas, si une mécanique de séquence de résolutions fait abandonner le droit de jouissance exclusive, transformer la partie commune concernée en lot privatif mis ensuite en vente, pour moi, rien n'empêcherait DUMON de se glisser entre deux résolutions pour faire une proposition d'achat concurrente.

Ce qui est quand même la question de ce fil.

-----  
Par Nihilscio

Mais que si la construction est autorisée par l'AG, vu que la partie du sol concernée est une partie commune, dont le propriétaire est le Syndicat, la construction réalisée deviendra automatiquement un bien du Syndicat.

Je ne parle pas d'une autorisation de construire qui serait donnée comme prévu à l'article 25 mais de l'aliénation du droit de construire (article 3) comme prévu à l'article 26. La construction réalisée par le détenteur du droit de construire lui appartiendra.

? si une mécanique de séquence de résolutions fait abandonner le droit de jouissance exclusive ?

Il n'y a absolument pas abandon du droit de jouissance privative. La construction ne peut être une partie privative que si le sol qui la supporte est à jouissance privative, ce qu'il est déjà. Il y a nécessairement maintien du droit de jouissance et obtention, en plus, d'un droit à construire, ce qui constitue, pour la copropriété, l'aliénation d'un droit accessoire à une partie commune et non seulement une simple autorisation.

? transformer la partie commune concernée en lot privatif mis ensuite en vente ?

Il n'y a pas de mise en vente d'un lot mais la mise en vente d'un droit accessoire à une partie commune.

? rien n'empêcherait DUMON de se glisser entre deux résolutions pour faire une proposition d'achat concurrente ?

DUMON ne peut pas s'approprier un droit de jouissance qui ne lui appartient pas, sauf si le détenteur de ce droit accepte de le lui céder et si l'assemblée générale accepte le transfert du droit de jouissance qui est attaché à un lot pour qu'il soit désormais attaché à un autre lot, hypothèse tout à fait irréaliste.